



Octobre 2006

La copropriété divise dans la région métropolitaine de Montréal et au Québec

INTRODUCTION

La Société d'habitation du Québec s'est associée à la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au ministère des Affaires municipales et des Régions, à la Régie du logement et à la Ville de Montréal pour entreprendre une étude qui regroupe l'ensemble de l'information utile disponible sur le logement en copropriété divise dans la région métropolitaine de Montréal. Elle établit ensuite un portrait de la copropriété dans les villes de Québec, Gatineau et Sherbrooke.

L'ouvrage présente tout d'abord un bref historique du phénomène de la copropriété et un rappel des études récentes réalisées au Québec sur cette forme de propriété. Puis il décrit la méthodologie de la recherche et présente les sources de données consultées. Les chapitres qui suivent exposent les résultats de l'analyse suivant les principaux sujets définis par les objectifs de l'étude.

L'étude caractérise en premier lieu le parc de logements en copropriété divise dans la région de Montréal, relevant principalement les typologies et le coût des logements. Dans un deuxième temps, elle expose les principales caractéristiques du parc de logement sous l'angle des occupants, précisant le profil des propriétaires et des locataires et leur intérêt à y demeurer à long terme. Puis elle présente la validation de la conversion effective de logements locatifs en logements en copropriété divise par un suivi des demandes de conversion reçues à la Régie du logement. Elle poursuit ensuite par un examen du milieu d'implantation de la copropriété en lien avec l'accès aux systèmes de transport et la diversité fonctionnelle des milieux. Finalement, elle propose un portrait de la copropriété à Québec, à Gatineau et à Sherbrooke.

Historique du phénomène et rappel des études récentes

Ce n'est qu'en 1969 au Québec que le Code civil a été modifié pour permettre la copropriété divise tant au sein d'immeubles locatifs existants que dans de nouveaux immeubles. Devant l'accélération des demandes de conversion qui touchent le parc de logements locatifs alors qu'une crise du marché locatif sévit, particulièrement à Montréal, le gouvernement du Québec décide

en 1975 de mettre en place un moratoire sur les conversions. À partir du milieu des années 1980, la construction de nouveaux immeubles en copropriété connaît un certain engouement, particulièrement au centre-ville de Montréal. Durant les années 1990, la crise économique freinera ce développement de la copropriété qui reprendra à compter de l'an 2000 et s'élargira à l'ensemble du territoire de la région métropolitaine.

Les études antérieures sur la copropriété divise montrent sa lente progression et sa diversification. La conversion d'une partie du parc résidentiel locatif en copropriétés divises et la nécessité de l'encadrer ont particulièrement retenu l'attention. L'intérêt du développement d'un nouveau type d'habitat, vertical, relativement dense, d'accession à la propriété a été abordé dès le début des années 1980. Aucune étude ne sera menée sur le boom de la fin des années 1980, sauf très partiellement dans une analyse plus large sur la propriété de Chokoi et Hamel (non publié, 1999).

Méthodologie et diverses sources de données

Le territoire de l'étude est celui de la Communauté métropolitaine de Montréal, qui comptait, en l'an 2000, pour près de 80 % du marché du logement en copropriété au Québec. Cette région constitue donc un territoire représentatif du marché de la copropriété tant du point de vue de la part de ce marché par rapport à l'ensemble du Québec que par rapport à la diversité des situations qui s'y retrouvent.

Les sources de données utilisées pour cette étude sont multiples et variées. Le phénomène de la copropriété est récent et aucune banque de données, pour le moment, n'en permet un traitement suffisamment complet. Le rôle d'évaluation foncière constitue la principale base de données exploitée dans cette étude et a servi de base de sondage pour la constitution de l'échantillon de l'enquête. Les autres sources de données ont permis de compléter et d'appuyer cette source, principalement les données du dernier recensement de Statistique Canada de 2001.

Caractérisation du parc de logements en copropriété divisée dans la région de Montréal

Après des débuts lents au cours des années 1970, la copropriété a pris une part de plus en plus grande des logements construits dans la région métropolitaine de Montréal, soit près de 30 % du total durant les dernières années. Les immeubles de cinq étages et plus ont une forte présence (27,0 %), notamment au centre-ville (31,5 %), et proportionnellement encore plus à Laval (36,7 %), mais ce sont les immeubles de moins de cinq étages qui dominent (50,5 %), surtout dans les couronnes Sud et Nord. Ils y totalisent près de 70 % de toutes les unités de copropriété.

Les logements en copropriété sont plus grands que ce que l'on pense généralement, puisque 86,1 % comptent deux chambres ou plus et 26,4 % ont de trois à cinq chambres. Il s'agit de logements récents, ou récemment rénovés, que 71 % des occupants ont achetés au cours des dix dernières années.

Toutes les sources de données s'accordent sur l'évolution générale des valeurs des copropriétés de la région de Montréal au cours des quinze dernières années. Celles-ci montrent un recul au cours des années 1990, une reprise à partir de 1999 et une très forte hausse en 2002 et 2003. Une analyse plus fine permet d'illustrer des disparités importantes entre les secteurs, voire entre divers types de copropriétés à l'intérieur d'un même secteur.

L'étude montre que, dans l'ensemble, les copropriétaires achètent pour se loger à un coût raisonnable, voire bas, inférieur à celui de la propriété individuelle. Un petit nombre d'entre eux possèdent plus d'un logement qu'ils louent, dans une forte proportion, à des parents. Un phénomène de construction de logements en copropriété possédés par une seule société et offerts en location semble émerger sans que l'on puisse pour l'instant l'évaluer. Toutefois, dans l'ensemble, le pourcentage de logements en copropriété loués reste très bas, soit 8,8 % selon l'enquête.

Les occupants dans la région de Montréal

L'ensemble de la région métropolitaine partage des caractéristiques communes, notamment en ce qui a trait à la composition des ménages, alors que la proportion de personnes seules oscille entre 36 % et 48 % et le pourcentage des familles monoparentales se distribue entre 5 % et 12 %. L'hypothèse d'un marché de la copropriété très attrayant pour les ménages âgés se confirme. Deux secteurs font néanmoins figure d'exception. La proportion de retraités avoisine, *grossièrement*, 40 % dans tous les secteurs de la région métropolitaine, sauf à Montréal Centre et dans la couronne Sud, où elle atteint 25 %. Montréal Centre se caractérise par une population plus jeune, plus scolarisée et bénéficiant d'un meilleur revenu. La couronne Sud se caractérise également par une population plus jeune, mais aussi par une plus grande proportion de ménages en emploi, moins scolarisés et bénéficiant de revenus moindres.

L'hypothèse d'un retour en ville largement soutenu par le développement de la copropriété ne se vérifie pas. Les trajectoires résidentielles passées indiquent un léger déficit pour l'île de Montréal, principalement dans les secteurs Est et Ouest. Par contre, l'attraction du centre de l'île de Montréal se confirme toujours. Le bilan des trajectoires résidentielles des ménages est positif pour le centre de Montréal. Il en va de même pour les périphéries Nord et Sud qui affichent des gains, mais de façon modérée.

Tout compte fait, il ressort de l'analyse des trajectoires résidentielles une grande stabilité, que viennent contredire en partie les intentions futures. En effet, 39,3 % des résidents des secteurs Nord et 34,5 % des secteurs Sud envisagent de quitter la région métropolitaine. Une telle volonté de quitter la région métropolitaine ne saurait être expliquée dans cette étude. Par contre, sans en sous-estimer la portée, l'expression de telles intentions peut signifier un malaise, voire une insatisfaction face à la situation vécue présentement, mais sans être nécessairement suivie du passage à l'acte, soit un déménagement à l'extérieur de la région métropolitaine. Cette aspiration profonde est notable chez une bonne proportion des répondants, en particulier ceux des couronnes.

La langue maternelle des occupants de copropriété est le français à plus de 78 %; l'anglais compte pour 10 % tout comme les ménages d'une autre langue maternelle. Si leurs revenus sont en général plutôt bons, puisque près de 16 % déclarent des revenus annuels de 100 000 \$, il en reste néanmoins 35 % qui ont des revenus de moins de 50 000 \$. Il faut des lors en conclure que le marché de la copropriété a servi de véhicule privilégié à une bonne proportion de ménages pour accéder à la propriété.

La conversion en copropriété divisée et la Régie du logement

La très grande partie des demandes (82,5 %) de conversion touchent la région métropolitaine et plus particulièrement le centre de Montréal. Les données globales pour les années 2001 à 2004 fournies par la Régie du logement montrent qu'après la chute historique du nombre de demandes de conversion, en 2000, celles-ci ont repris un rythme semblable à celui des années antérieures. Toutefois, le nombre moyen de logements est nettement plus élevé que par le passé, notamment en 2004. Cela vient principalement de la demande de conversion d'immeubles de taille moyenne à Laval et à Longueuil entre 2001 et 2003, ainsi que de grands immeubles à Longueuil en 2004.

Dans Montréal, les conversions touchent principalement des duplex et des triplex des quartiers centraux, dont le Plateau-Mont-Royal pour près de la moitié. L'enquête montre bien qu'il s'agit d'un habitat plus « familial », avec des ménages un peu plus jeunes que les autres copropriétaires, dans lesquels on trouve nettement plus d'enfants et plus de familles monoparentales dirigées par une femme.

Le milieu d'implantation

En ce qui concerne la localisation des logements en copropriété, l'hypothèse que la copropriété profite d'un bon accès aux infrastructures de transport se démontre. Ce sont 38 % des ménages qui sont près d'une station de métro ou d'une gare de train. En fait, plusieurs stations de métro apparaissent comme des emplacements privilégiés de concentration de copropriétés. Plusieurs stations pourraient probablement accueillir ce type de développement résidentiel et permettre ainsi une densification de la trame urbaine à ces points d'entrée du réseau.

Par ailleurs, plus de 83 % des ménages en copropriété ont accès au réseau autoroutier en parcourant moins de trois kilomètres. L'hypothèse de l'accessibilité n'est rendue possible que si l'on tient compte de l'usage de l'automobile. Plusieurs secteurs se trouvent en effet en situation de dépendance à l'automobile. Quant aux gares de trains de banlieue, le phénomène des Transit Oriented Development (TOD) ne semble pas encore avoir essaimé dans la région de Montréal. Le cas de Saint-Hilaire fait encore figure d'exception.

L'étude a permis de dégager une représentation relativement positive du développement résidentiel de type copropriété dans la région de Montréal au regard de l'hypothèse d'une densification accrue. En effet, 71 % des copropriétés sont situées dans des secteurs relativement diversifiés, c'est-à-dire des secteurs en contact avec des pôles d'emploi et des espaces de services et d'activités. Toutefois, 29 % des copropriétés de la région sont situées à proximité des espaces centraux, sans être diversifiées pour autant. Il reste environ 10 % des copropriétés de la région qui occupent des milieux peu diversifiés, à l'extérieur du halo central de l'agglomération.

Une grande proportion des occupants des copropriétés des secteurs diversifiés possèdent un accès privilégié à une station de métro ou une gare de train. En somme, une bonne partie du développement résidentiel de type copropriété se trouve ainsi à concilier la localisation en des milieux diversifiés sur le plan fonctionnel et l'accès au transport en commun. Quant aux secteurs qualifiés de non diversifiés, ils ont un accès relativement bon au réseau autoroutier.

Relativement à l'utilisation de l'automobile, l'enquête atteste les données reconnues par les enquêtes Origine destination de la région de Montréal, avec 52 % d'utilisateurs de l'automobile pour les déplacements les plus fréquents, comparativement à près de 75 % pour Montréal Est et Ouest ainsi que Longueuil, et plus de 90 % pour Laval et les coronnes Nord et Sud. La bicyclette ou la marche demeure, pour les motifs de déplacement de type travail ou étude, une pratique presque exclusivement réservée aux quartiers centraux de Montréal.

Portrait de la copropriété à Québec, à Gatineau et à Sherbrooke

Dans cette partie de l'étude, certaines tendances ont été dégagées à partir des données issues des rôles d'évaluation foncière des municipalités de Québec, Gatineau et Sherbrooke, tout comme pour la région de Montréal.

Les résultats assez sommaires de cette analyse des rôles ont été confrontés aux observations recueillies auprès des professionnels des trois villes. Leurs premiers commentaires indiquent que le marché de la copropriété divisée est très spécialisé et réserve principalement à des types de ménages très particuliers, soit ceux ayant atteint l'âge de la retraite ou se préparant à l'atteindre. Le marché comprend aussi une offre réservée aux jeunes ménages sans enfant qui accèdent à la propriété pour la première fois. Les premiers dominent les ensembles qualifiés de haut de gamme, à tout le moins de prix supérieurs à la moyenne, généralement dans des tours offrant des services. Les seconds trouvent des copropriétés abondantes dans des unités de plus petite taille. Cette structure serait observable dans les trois villes.

Ce marché est aussi caractérisé par des localisations plutôt centrales ou, à tout le moins, péri-centrales. Les copropriétés sont, sauf exception, concentrées dans des milieux diversifiés, bénéficiant de la desserte du transport en commun et d'un bon accès aux lieux de services, d'emploi ou de consommation. Enfin, les professionnels consultés des trois villes ont fait observer que ce marché est en pleine effulgence et que la part de la copropriété divisée est appelée à croître.

Le fichier des demandes de conversion, obtenu de la Régie du logement, contient des demandes pour la période de 1995 à 2004. Ces données montrent que les demandes de conversion apparaissent comme un phénomène très marginal dans les villes de Gatineau et de Sherbrooke. La ville de Québec montre un rythme de demandes de conversion certes irrégulier quant au nombre de demandes annuelles, mais continu. Il reste que cela n'a touché que 0,23 % du parc de logements de cette ville.

Deux nuances doivent être apportées à ce portrait des conversions dans les trois villes. À Québec, selon les commentaires recueillis auprès de la Ville, la copropriété indivise est largement répandue, en particulier dans les quartiers centraux de Montcalm et de Saint-Jean-Baptiste. La copropriété indivise occuperait une place importante dans le marché sans que l'on puisse en saisir l'ampleur à la lecture du rôle ou du fichier des demandes de conversion. À Gatineau, une grande part du parc de copropriétés divisées serait le fruit de nombreuses conversions réalisées au début des années 1980. La Ville a réglementé cette pratique qui a presque disparu par la suite.

CONCLUSION

La copropriété divise est une forme de propriété qui a pris beaucoup d'ampleur ces dernières années. Mais en réalité, tout en prenant chaque année une place croissante, le parc de logements en copropriété demeure modeste par rapport à l'ensemble des logements. L'offre de copropriétés s'est diversifiée, tant au niveau des typologies d'immeubles et des logements que des services et des localisations. Il s'agit de plus en plus d'un marché de logements neufs se retrouvant maintenant sur l'ensemble du territoire de la région métropolitaine de Montréal. La part des conversions-rénovations reste modeste et presque exclusivement concentrée dans Montréal Centre, avec cependant une nette poussée de conversion de grands immeubles locatifs à Laval et surtout à Longueuil au cours de deux dernières années.

Le marché de la copropriété se caractérise par la construction d'immeubles diversifiés tant par leur typologie et leur taille que par le prix des unités qu'ils offrent. Ces copropriétés sont de plus en plus présentes en périphérie, où leur coût est en général modeste et où elles attirent relativement plus que l'île de Montréal. Certains logements en copropriété sont offerts en location, même si ce marché semble nettement moindre à l'heure actuelle que ce qui avait pu être envisagé par les estimations antérieures. Ce type d'investissement peut être pratiqué par des individus possédant le plus souvent une ou deux unités, louées à long terme ou ponctuellement, ou par des entreprises possédant des immeubles entiers morcelés en copropriétés, destinés à la location, mais qui pourraient éventuellement être en partie ou entièrement vendus.

Une large proportion des copropriétés situées au centre de l'agglomération de Montréal ont un accès privilégié au métro en étant situées à moins d'un kilomètre d'une station et une proportion moindre logent à moins d'un kilomètre d'une gare de train de banlieue. Dans un autre ordre d'idées, il faut dire que bon nombre de stations et de gares n'attirent que très peu des localisations résidentielles de type copropriété à leur pourtour immédiat. Il faut ajouter qu'une grande majorité des copropriétés sont situées dans des secteurs pouvant être qualifiés de diversifiés, c'est-à-dire dont les fonctions urbaines (résidentielle, industrielle, institutionnelle et commerciale) occupent une part significative de la valeur inscrite au rôle foncier. Seul le groupe des secteurs qualifiés de diversifiés et de centralisés n'est pas totalement dépendant de l'automobile.

Il semble clair que la copropriété est devenue un mode d'occupation attractif pour des clientèles variées. Elle attire les ménages plus âgés et les ménages retraités tout autant que les ménages plus jeunes et les personnes seules. Il convient de souligner la présence de ménages avec enfants, notamment chez les ménages immigrants, et le fait qu'une part significative des copropriétaires sont des femmes. Dans une très grande majorité, tous ces copropriétaires sont satisfaits de leur sort.

En ce qui concerne le revenu, les ménages copropriétaires ayant des revenus modestes sont nombreux. La copropriété peut ainsi être considérée comme un véhicule privilégié pour l'accès à la propriété.

Quant au marché de la copropriété à Québec, à Gatineau et à Sherbrooke, il se destine plus spécifiquement aux ménages ayant atteint l'âge de la retraite et aux jeunes ménages sans enfants accédant à la propriété. Les logements en copropriété sont concentrés davantage dans des milieux diversifiés desservis par le transport collectif.

PUBLICATION

CHOKO, Marc-H., Gilles SÉNÉCAL et Nathalie VACHON. *La copropriété divise dans la région métropolitaine de Montréal et au Québec.*

Institut national de recherche scientifique – Urbanisation, Culture et Société, 2006.

Étude financée par la Société d'habitation du Québec avec la participation du ministère des Affaires municipales et des Régions, de la Régie du logement du Québec, de la Ville de Montréal et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Réalisé dans le cadre de la programmation de recherche de la Société d'habitation du Québec, cet ouvrage est disponible au Centre de documentation de la Société :

Québec : 418 646-7915

Montréal : 514 873-9612

Sans frais : 1 800 463-4315

Site Internet : www.habitation.gouv.qc.ca

CHARGÉE DE DOSSIER (SHQ)

Odile SIMARD,

Service de la planification stratégique et du partenariat

La Société d'habitation du Québec (SHQ) est l'organisme du gouvernement québécois responsable des politiques et des programmes en matière d'habitation. De par sa Loi, la Société a la responsabilité d'aviser le ministre des Affaires municipales et des Régions sur les besoins, les priorités et les objectifs de tous les secteurs de l'habitation au Québec. Aux fins de son mandat, la Société exécute ou fait exécuter des recherches, études, enquêtes ou inventaires sur les besoins et les conditions d'habitation de la population et en assume la diffusion auprès de ses partenaires.

Selon la mission qui lui est confiée, en plus de faciliter aux citoyens l'accès à un logement adéquat et de promouvoir l'amélioration de l'habitat, la Société doit favoriser le développement et la reconnaissance du savoir-faire québécois en habitation. Elle est ainsi habilitée à servir de référence et à jouer un rôle de catalyseur dans la recherche en habitation au Québec, en collaboration avec l'ensemble des intervenants du secteur.

Société
d'habitation

Québec



Depôt légal : 2006
Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada
ISSN 1497-9520 L'habitat en bref (imprimé)
ISSN 1911-1770 L'habitat en bref (En ligne)

© Gouvernement du Québec